

# Die Stadt Bern wächst

## Herausforderungen für die Wohnstadt Bern

Silvia Brändle, Philipp Wigger, Regula Buchmüller

*„Berner Bevölkerung hat 2008 stark zugenommen“*

(Berner Zeitung 19.2.2009)

*„Bern wächst weiter“* (Berner Zeitung, 28.7.2011)

*„2011 beschert der Stadt viele neue Einwohner“* (Der Bund, 3.5.2012)

## Einleitung

Die Schlagzeilen in den Berner Zeitungen der letzten Jahre zur Bevölkerungsentwicklung der Bundesstadt gleichen sich. Die Stadt Bern wächst wieder und ist heute ein attraktiver Wohnort. Ende 2013 wohnten 137 980 Personen in der Stadt Bern, so viele wie letztmals in den 1980er-Jahren. Auch die anderen grösseren Schweizer Städte erleben seit einigen Jahren ein Bevölkerungswachstum (Rérat et al. 2008). Fast schon vergessen sind die Diskussionen über die „Krise der Kernstädte“ und die Stadtflucht, wie sie noch in den 1990er-Jahren unter dem Titel der A-Stadt-Problematik geführt wurden. Das „A“ steht für eine sozial abgewertete Stadt mit einem überproportionalen Anteil an Alten, Ausländerinnen und Ausländern, Arbeitslosen und Auszubildenden. Das

Wachstum stellt die Städte jedoch auch vor neue Herausforderungen. Insbesondere der Wohnungsmarkt in den Städten ist angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot, was die Preise in die Höhe treiben lässt.

Dieser Beitrag geht den Folgen der Bevölkerungsentwicklung auf dem Berner Wohnungsmarkt nach und zeigt verschiedene Lösungsansätze für die Herausforderungen der Wohnstadt Bern auf. Als Einstieg in die Thematik wird in einem ersten, deskriptiven Teil die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 in der Stadt Bern beschrieben. In einem zweiten Teil wird den möglichen Ursachen des Bevölkerungswachstums nachgespürt. Die Entwicklungen auf dem Berner Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende sind Thema des dritten Kapitels. Basierend auf der beschriebenen Ausgangslage werden im Schlusskapitel die Herausforderungen für die Wohnstadt Bern erläutert.

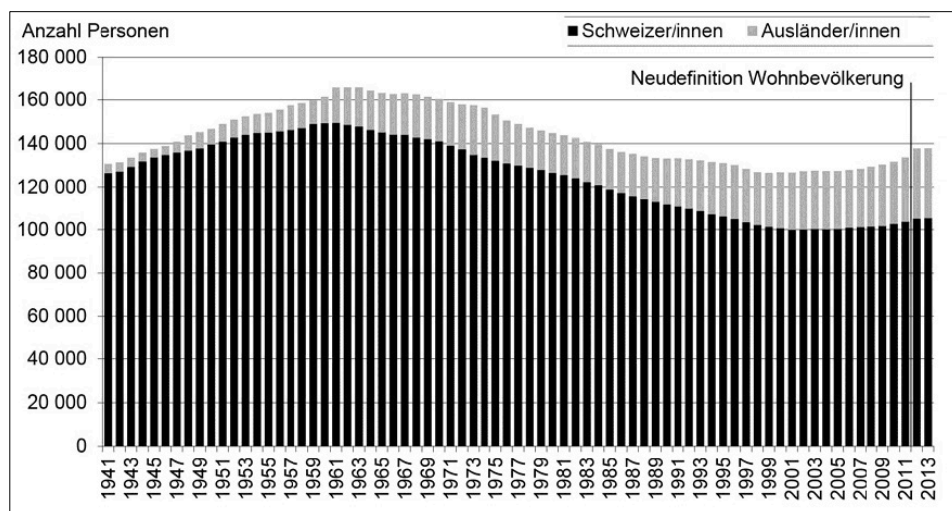
## **Die Bevölkerungsentwicklung seit 2000**

Das Jahr 2000 kann als Wendepunkt in der jüngeren Geschichte der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bern angesehen werden. In jenem Jahr verzeichnete die Stadt Bern nach langem wieder ein Bevölkerungswachstum, mit 2.3 Promille zwar noch ein kleines, aber es sollte das erste von weiteren werden. Zuvor sank – mit Ausnahme von 1991 – die Bevölkerungszahl seit den 1960er-Jahren ununterbrochen. Abb. 1 zeigt den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung seit den 1940er-Jahren. An der Grafik lassen sich die Auswirkungen der Urbanisierung und der darauffolgenden Suburbanisierung, der Abwanderung von Teilen der städtischen Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland, auf die Bevölkerungsentwicklung ablesen. Diese Prozesse sind für Bern hinlänglich beschrieben worden (Lüthi/Meier, 1998; Bähler, 2003). Der vorliegende Beitrag legt den Fokus auf die Zeit seit der Jahrtausendwende und somit auf die wachsende Stadt Bern.

Das Bevölkerungswachstum, welches durch positive Wanderungssaldi und/oder Geburtenüberschüsse entstehen kann, hat die Bevölkerungszusammensetzung der Stadt Bern seit 2000 verändert. Im Folgenden werden diese Veränderungen genauer betrachtet.

Die Wohnbevölkerung ist von 2011 auf 2012 stark angestiegen. Allerdings geht nur rund ein Viertel dieses Zuwachses auf wirkliches Wachstum durch positive Wanderungs- und Geburtensaldo zurück. Der Rest ergibt sich aus einer Definitionsänderung des Bevölkerungsbegriffes durch die Statistikdienste der Stadt Bern, denn neu werden alle in Bern registrierten Personen, inkl. diplomatisches Personal, internationale Funktionär/innen, deren Familienangehörige (alle mit EDA-Ausweis) sowie Asylsuchende zur Wohnbevölkerung gezählt.

**Abb. 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Stadt Bern nach Heimat seit 1941**

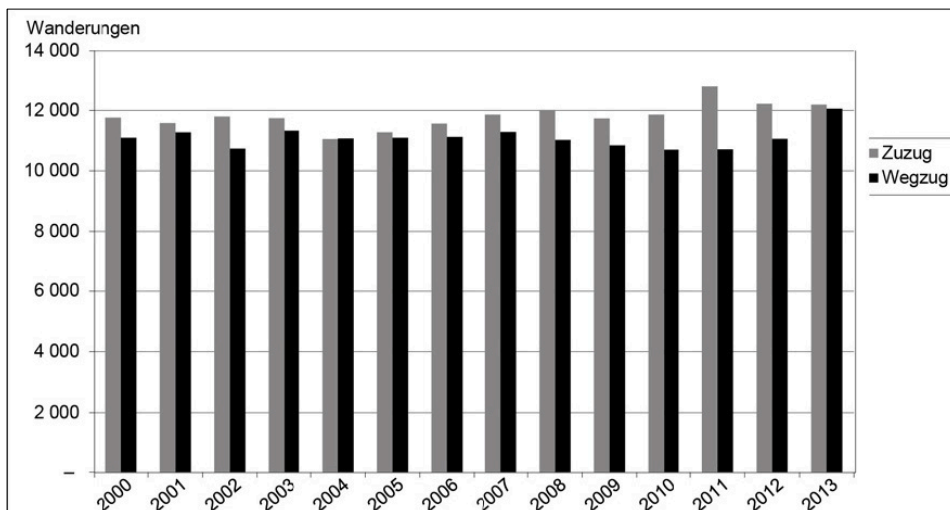


Quellen: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank; EDA, Ordipro  
Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern

### *Positive Wanderungssaldi – es kommen mehr als gehen*

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Bern ist in erster Linie die Folge von positiven Wanderungssaldi und erst in zweiter Linie, seit 2008, auch von Geburtenüberschüssen. Abb. 2, dass zwischen 2000 und 2013, mit Ausnahme des Jahres 2004, die Anzahl der zuziehenden Personen die wegziehenden übersteigen.

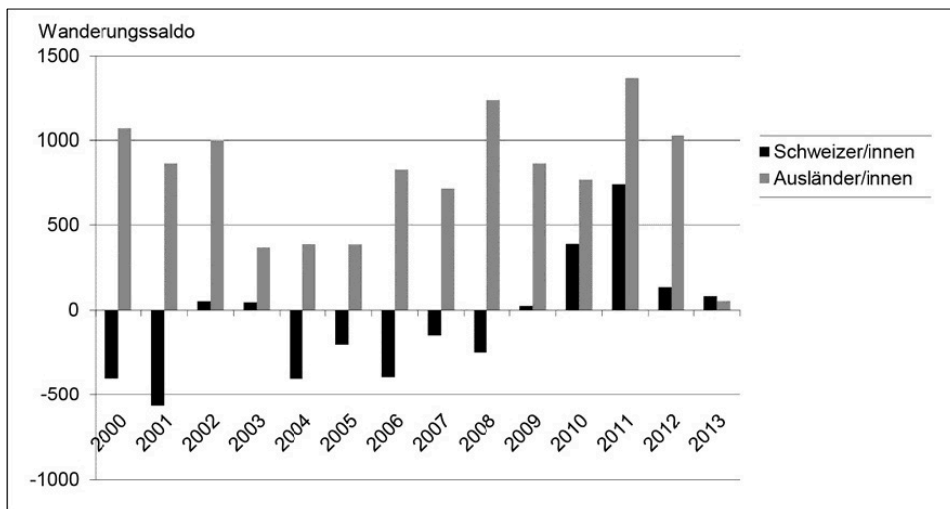
**Abb. 2: Wanderungsbewegungen in Anzahl Personen in der Stadt Bern zwischen 2000-2013**



Quelle: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank

Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern

**Abb. 3: Wanderungssaldi nach Herkunft in der Stadt Bern seit 2000**



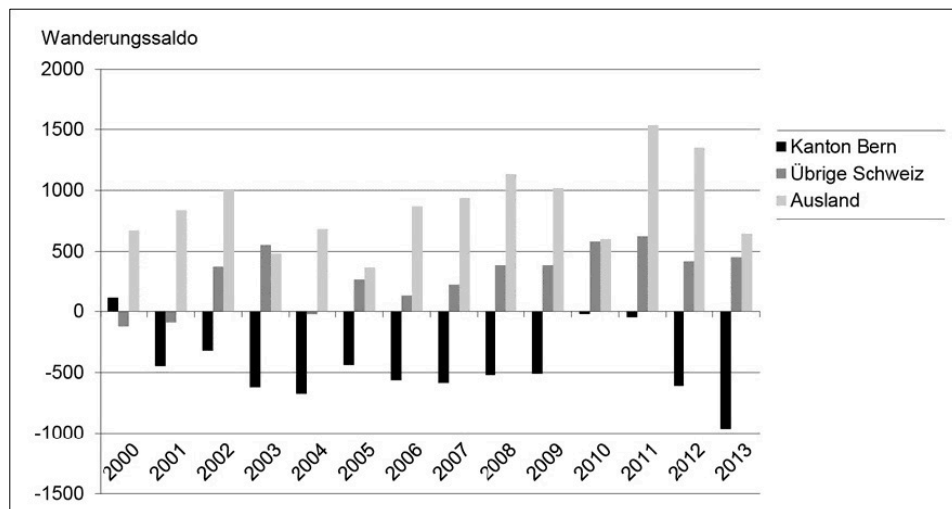
Quelle: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank

Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern



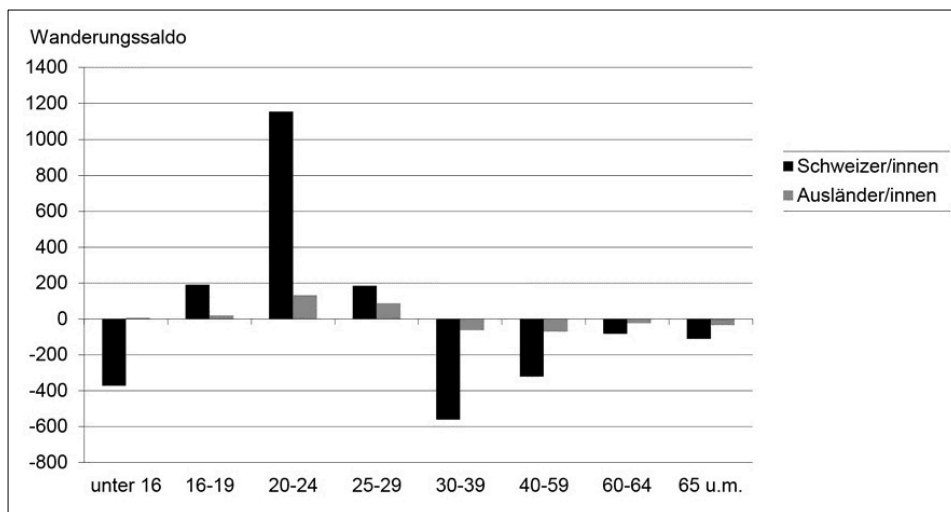
Betrachtet man die Wanderungsbewegungen genauer, zeigt sich, dass die Wanderungssaldi der ausländischen Personen seit 2000 immer positiv sind, diejenigen der Schweizerinnen und Schweizer nur 2010 und 2011 in einem relevanten Masse positiv sind (vgl. Abb. 3). Bei der Analyse der Wanderungssaldi nach Herkunftsort bzw. Wanderungsziel wird deutlich, dass vor allem die Personen, welche direkt aus dem Ausland in die Stadt Bern ziehen und diejenigen, welche aus der Schweiz ausserhalb des Kantons Bern in die Stadt Bern ziehen, für das Bevölkerungswachstum seit 2000 verantwortlich sind (vgl. Abb. 4).

**Abb. 4: Wanderungssaldi nach Herkunftsort bzw. Wanderungsziel in der Stadt Bern seit 2000**



Quelle: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank  
Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern

Für das Jahr 2013 zeigen die detaillierten Wanderungszahlen, dass bei den Schweizerinnen und Schweizern die Wanderungssaldi der 20- bis 24-Jährigen stark positiv sind, während sie bei den Schweizer Kindern und Jugendlichen sowie bei den über 30-Jährigen negativ sind. Bei den Ausländerinnen und Ausländern sind die Wanderungssaldi der Altersgruppen bis 30 Jahre knapp positiv, bei den über 30-Jährigen knapp negativ (vgl. Abb. 5).

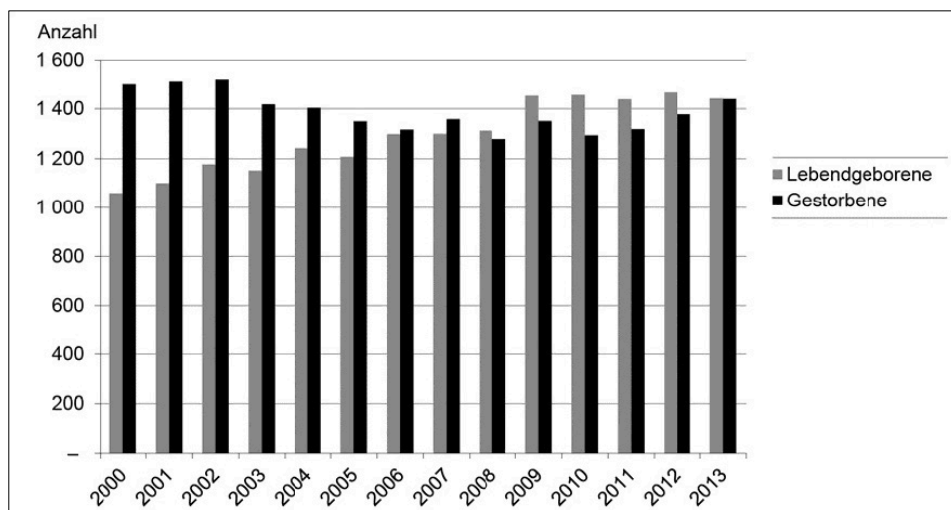
**Abb. 5: Wanderungssaldo nach Heimat und Altersgruppen 2013**

Quelle: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank  
 Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern

Die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre haben die Zusammensetzung der Berner Bevölkerung und vor allem der ausländischen Bevölkerung Berns verändert. Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung ist seit 2000 kontinuierlich von 20.6% auf 23.8% angestiegen. Ein Teil des Anstiegs ist jedoch auf die neue Bevölkerungsdefinition per Ende 2012 zurückzuführen, mit welcher u.a. auch das diplomatische Personal zur Wohnbevölkerung gezählt wird. Ende 2013 lebten knapp 33 000 ausländische Personen in Bern. Innerhalb der ausländischen Wohnbevölkerung hat insbesondere der Anteil deutscher Staatsangehöriger zwischen 2000 und 2013 zugenommen. War im Jahr 2000 knapp jede zehnte ausländische Person deutscher Staatsangehörigkeit, hat 2013 jede fünfte ausländische Person einen deutschen Pass. Demgegenüber ist die Zahl der italienischen und spanischen Staatsangehörigen stark zurückgegangen (Statistik Stadt Bern 2014: 8).

#### *Mehr Geburten – Verjüngung der Stadt*

Wie bereits erwähnt, tragen seit 2008 auch die Geburtenüberschüsse zum Bevölkerungswachstum bei (vgl. Abb. 6). Es werden also mehr Kinder geboren, als Menschen sterben.

**Abb. 6: Lebendgeborene und Gestorbene in der Stadt Bern seit 2000**

Quelle: Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank

Datenbearbeitung: Statistik Stadt Bern

Durch den Geburtenüberschuss und den positiven Wanderungssaldo von jungen Personen verändert sich die Altersstruktur der Stadt Bern. Der Anteil an Personen im Pensionsalter nimmt tendenziell ab, während der Anteil der Personen zwischen 20 und 64 Jahren zunimmt, wobei dabei vor allem die 20- bis 39-Jährigen für das Wachstum verantwortlich sind (Statistikdienste der Stadt Bern 2013: 21ff.). Das Durchschnittsalter der Berner Bevölkerung ist in den letzten Jahren gesunken und beträgt Ende 2013 41.06 Jahre.

## Den Ursachen auf der Spur

Das vorangehende Kapitel hat gezeigt, dass Bern gewachsen ist und die Wohnbevölkerung seit 2000 jünger und kosmopolitischer geworden ist. Das Wachstum lässt sich auf verschiedene Ursachen zurückführen. Die Entwicklung einer Stadt ist ein komplexes Zusammenspiel von Politik, Wirtschaft (Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt) und Gesellschaft. In den verschiedenen Bereichen lassen sich Treiber des Bevölkerungswachstums in der Stadt Bern identifizieren. Als zentraler Treiber des Bevölkerungs-

wachstums ist der forcierte Wohnungsbau der letzten Jahre zu nennen, welcher neue Bewohnerinnen und Bewohner in die Stadt Bern zieht. Auf die Entwicklungen des Wohnungsmarkts wird im nächsten Kapitel gesondert eingegangen.

Ein weiterer Treiber des Bevölkerungswachstums ist in der guten Arbeitsmarktsituation zu finden. Die günstige Arbeitsmarktsituation in der Stadt Bern und in der Schweiz, im Vergleich mit der eher schwierigen Lage im übrigen Europa, zieht in den letzten Jahren viele Arbeitswillige in die Schweiz und auch nach Bern. Gemäss der Studie des Bundesamts für Wohnungswesen (2012) weist das Mittelland – und dies dürfte auch für die Stadt Bern gelten – verglichen mit der Schweiz jedoch ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Die Zuwanderung fällt geringer aus als in Regionen wie Zürich oder der Westschweiz. Im Zuge der Personenfreizügigkeit hat sich die Zuwanderung in die Schweiz verändert. Die Zuwandernden stammen immer öfter aus Ländern der Europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher (Bundesamt für Wohnungswesen 2012: 1). Für Bern zeigen dies die Auswertungen zur Strukturerhebung 2010 (Statistikdienste 2013). In der Stadt Bern hatten 2010 40% der ständigen Wohnbevölkerung einen Tertiärabschluss. Bei den ausländischen Personen, die vor 2002 eingewandert sind, verfügen 30% über eine tertiäre Ausbildung. Bei den Ausländerinnen und Ausländern die nach der Einführung der Personenfreizügigkeit eingewandert sind, liegt der Wert bei 70%.

Als weicher, aber wohl nicht weniger relevanter Treiber des Bevölkerungswachstums ist die gesteigerte Lebensqualität in der Stadt Bern zu nennen. Seit rund zwanzig Jahren richtet die Stadt Bern ihre Politik auf die Steigerung der Lebensqualität in der Stadt Bern aus (Gemeinderat der Stadt Bern 2009). Das Gesicht der Stadt Bern hat sich in den letzten Jahrzehnten entsprechend verändert: Zahlreiche Plätze wurden umgestaltet, in den Quartieren wurden Begegnungszonen geschaffen, der Individualverkehr wurde eingeschränkt. Die Weichen für diese Aufwertungsmassnahmen wurden schon vor der Jahrtausendwende gestellt, so wurde beispielsweise 1982 im Verkehrskonzept „Umwelt – Stadt – Verkehr“ das Ziel festgesetzt, den Individualverkehr auf den Hauptverkehrsachsen zu kanalisieren und so die Wohngebiete zu entlasten. Weiter wurde im Stadtentwicklungskonzept von 1995 die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität als zentrale Zielsetzung formuliert (Gemeinderat Stadt Bern, 1995). 1998 entstand das Mitwirkungsprojekt „Wohnumfeldverbesserung“ – kurz WUV: Die Quartierbevölkerung, die ihr Wohnumfeld am besten kennt und auch am häufigsten nutzt, kann seither über die Quartierkommissionen ihre Bedürfnisse an ihr öffentliches

Wohnumfeld und die städtischen Grünanlagen anmelden und bei der Umsetzung mitwirken (Stadtgrün Bern, 2013).

Im gesellschaftlichen Bereich fördern die veränderten Lebensweisen die Anziehungskraft der Städte. Die Stadt bietet den unterschiedlichsten Bedürfnissen und Lebensformen, die sich seit den 1960er-Jahren stark vervielfacht haben, einen Platz: Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Singlehaushalte, Wohngemeinschaften – die Haushalts- und Familienstrukturen sind vielfältig, so vielfältig wie die Stadt. Die Stadt bietet dieser pluralisierten Gesellschaft das optimale Umfeld für ihre Entfaltung. Viele Menschen suchen heute das städtische Leben, das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot, die kurzen Wege zum Arbeitsplatz oder zum Einkaufen, das gute ÖV-Angebot oder ein Leben ohne Auto. In der Stadt Bern sind über die Hälfte der Haushalte autofrei. Ein Städtevergleich zur Mobilität unter den sechs grössten Deutschschweizer Städten zeigt, dass Bern und ihre Bevölkerung sich durch eine umweltverträgliche Mobilität auszeichnen (Basel-Stadt et al. 2012). Auch für junge Familien, die ihre Kinder familienextern betreuen lassen, bieten die kurzen Wege optimale Bedingungen, damit die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelingen kann. Mit der zunehmenden Erwerbsquote von Frauen wächst das Bedürfnis nach familienexterner Kinderbetreuung. Das Angebot an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten in der Stadt Bern wurde daher in den letzten Jahren laufend ausgebaut.

Als weiteren Treiber des Bevölkerungswachstums lässt sich die Expansion des Bildungswesens in der Stadt Bern identifizieren. Die Stadt Bern ist auf regionaler, kantonaler und auch auf eidgenössischer Ebene ein wichtiger Ausbildungsstandort. Neben der Universität befinden sich verschiedene Departemente der Berner Fachhochschule sowie andere Fachhochschulen und höhere Fachschulen in der Stadt Bern. Die Studierendenzahlen an der Universität Bern haben sich zwischen den Jahren 2000 und 2013 um über 6 000 auf mehr als 16 000 Studierende erhöht. In den Wanderungszahlen spiegelt sich denn auch die Anziehungskraft der tertiären Ausbildung wieder. Es ziehen jährlich mehr junge Erwachsene im Ausbildungsalter zwischen 16-29 Jahren in die Stadt als wegziehen. Die Bevölkerung der Stadt Bern wird auch deshalb immer jünger.

## Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Neben der internationalen Zuwanderung ist vor allem die Wiederbelebung der städtischen Immobilienmärkte für das Bevölkerungswachstum in den Schweizer Städten verantwortlich. Auch in der Stadt Bern wird rege gebaut. Trotzdem befindet sich die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern seit Jahren weit unter einem Prozent. Der Berner Wohnungsmarkt ist demzufolge angespannt. Hinzu kommt, dass sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise von Wohnungen in den letzten Jahren stark angestiegen sind (Abteilung Stadtentwicklung 2012b; Wüest & Partner 2002 und 2012).

**Foto 1: Die 3. Etappe der Siedlung Baumgarten im Osten der Stadt Bern wurde 2012 fertiggestellt**



*Bild: Abteilung Stadtentwicklung*

### *Wohnungszuwachs*

Die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern hat in den letzten Jahren angezogen. Zwischen 2000 und 2013 wurden 2700 neue Wohnungen gebaut, davon alleine 500 im Spitzenjahr 2008. In dieser Zeitspanne wurden etwas mehr Grosswohnungen (4 und mehr Zimmer-Wohnungen) als

Kleinwohnungen (1- bis 3-Zimmer-Wohnungen) gebaut. Von Jahr zu Jahr variieren diese Werte jedoch stark. Trotz verstärktem Bau von familienfreundlichen Grosswohnungen bleibt der Wohnungsbestand in der Stadt Bern geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinwohnungen; sie machen rund drei Viertel des gesamten Wohnungsbestands aus.

### *Preisentwicklung*

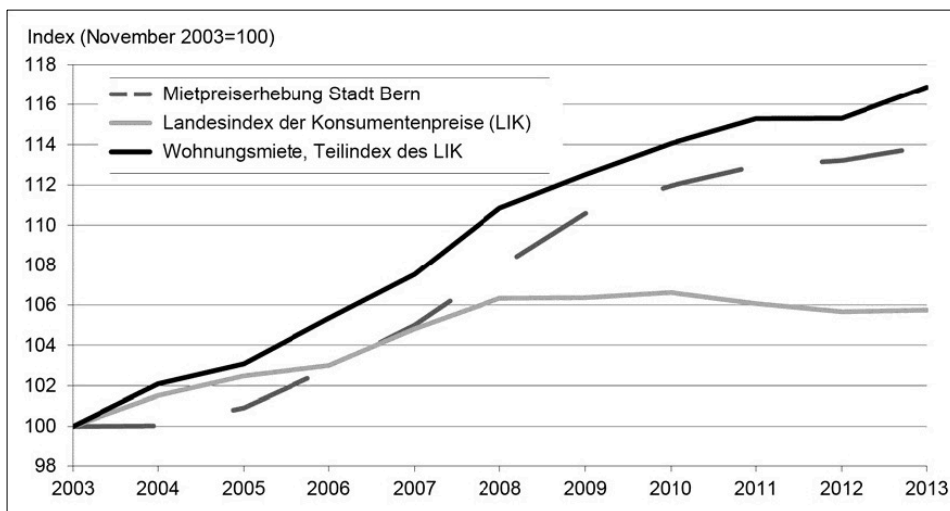
Die Mietpreise sind in der Stadt Bern wie auch in anderen Schweizer Städten in den letzten Jahren gestiegen. Die Mietpreisstatistik der Statistikdienste der Stadt Bern zeigt, dass der Mietpreisindex der Stadt Bern seit 2007 über dem Landesindex der Konsumentenpreise liegt, jedoch nach wie vor unter dessen Teilindex der Wohnungsmieten (Statistikdienste der Stadt Bern 2013: 113). Dies bedeutet, dass die Wohnungsmieten in der Stadt Bern tendenziell nicht so stark steigen wie im Schweizer Durchschnitt (vgl. Abb. 7).

Die Mietpreisstatistik zeigt jedoch nur die Entwicklung der Bestandesmieten, d.h. der Mieten der vermieteten Wohnungen. Eine Auswertung der Angebotsmieten hat ergeben, dass die Mieten der Wohnungen, die ausgeschrieben sind, deutlich über den Bestandesmieten liegen. Während 2010 eine durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnung in der Stadt Bern CHF 1465.- Nettomiete kostete, wurde auf dem Markt CHF 1901.- verlangt, also rund 30 Prozent mehr (Abteilung Stadtentwicklung 2012b). Gemäss Berechnungen von homegate (2013) beträgt die Steigerung der Angebotsmieten in der ganzen Region Bern zwischen 2002 und 2012 21.8% und liegt damit über den Steigerungsraten der Regionen Zürich (+19%) und Basel (+10.1%), jedoch deutlich hinter jener der Genferseeregion (+29.5%). Die Zahl ist insofern zu relativieren, da bei dieser Untersuchung auch die Agglomerationen Biel, Thun und Burgdorf sowie einzelne weitere Gemeinden in den Kantonen Bern, Freiburg, Solothurn und Waadt zur Region Bern gezählt werden. Beim Wohneigentum sind die Preissteigerungen noch ausgeprägter. Zwischen 2002 und 2012 haben sich die Preise für eine 3/3½-Zimmer-Wohnung in der Stadt Bern um durchschnittlich 40.1%, für eine 4/4½-Zimmer-Wohnung um durchschnittlich 36.2% erhöht (Wüest & Partner 2002 und 2012).

### *Wohnflächenverbrauch und Wohnungsbelegung*

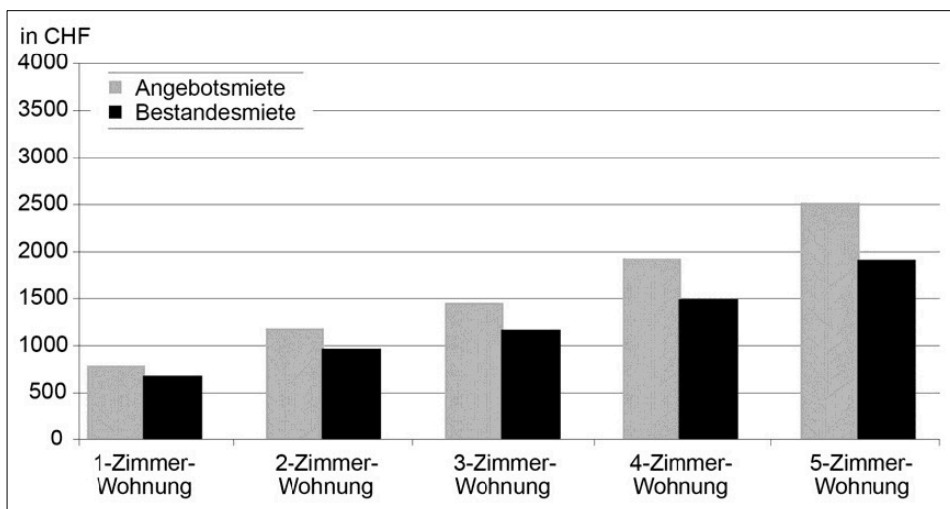
Der Wohnflächenverbrauch ist in der Stadt Bern wie in der ganzen Schweiz über Jahrzehnte angestiegen. Während 1980 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person noch 36 m<sup>2</sup> betrug, waren es im Jahr 2000 44 m<sup>2</sup>.

**Abb. 7: Berner Mietpreisindex im Vergleich mit dem Landesindex und dessen Teilindex Wohnungsmieten**



Quelle: Statistik Stadt Bern; Bundesamt für Statistik, Sektion Preise

**Abb. 8: Angebots- und Bestandesmieten pro Monat netto nach Wohnungsgrösse, 2010**



Quelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung; Abteilung Stadtentwicklung, Wohnungsmarktbeobachtung



Allerdings ist bei der Wohnungsbelegung in den letzten Jahren eine Trendwende erkennbar. Der aktuelle Wert liegt mit 1.78 Personen pro Wohnung wieder auf dem Niveau vom Jahr 2000 nachdem die Wohnungsbelegung im Jahr 2006 mit 1.74 Personen ihren Tiefstwert erreicht hatte. In den Neubaugebieten liegt die Wohnungsbelegung mit über zwei Personen pro Wohnung zudem deutlich über dem städtischen Durchschnitt (Abteilung Stadtentwicklung 2008 und 2010). Auch bei der Wohndichte, welche die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Zimmer angibt, ist seit dem Jahr 2000 eine kontinuierliche Zunahme feststellbar. Heute beträgt dieser Wert 0.6 Personen pro Zimmer, während er im Jahr 2000 noch bei 0.56 Personen pro Zimmer lag.

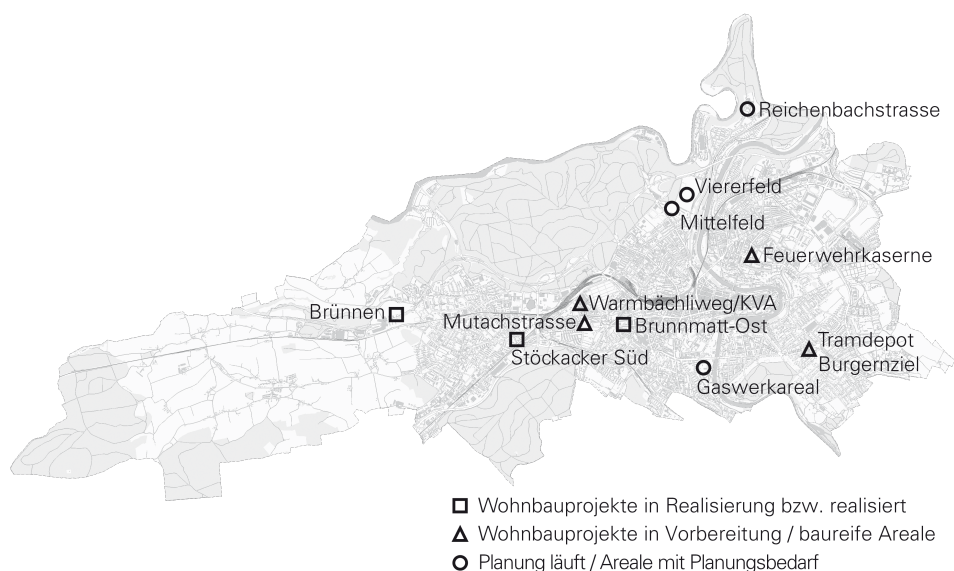
## **Den Herausforderungen begegnen**

Die vorangehenden Kapitel haben gezeigt, dass die Stadt Bern im Wandel ist – wie alle grösseren Städte der Schweiz auch. Diese baulich-räumlichen und gesellschaftlichen Veränderungen stellen die Stadt Bern vor neue Herausforderungen. Von zentraler Bedeutung sind ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und die damit verbundene Gewährleistung einer vielfältigen Durchmischung der Bevölkerung. Dies bedingt die Schaffung von neuem, aber auch die Transformation des bestehenden Wohnraums. Zusätzlicher Wohnraum soll zukünftig noch ausgeprägter im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Eine solche ‚Siedlungsentwicklung nach innen‘, mit der eine Verdichtung der bestehenden Baugebiete angestrebt wird, ist jedoch nur erfolgversprechend und mehrheitsfähig, wenn gleichzeitig eine Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie des öffentlichen Raums generell erfolgt.

Seit der Jahrtausendwende hat die Wohnbaupolitik in der Stadt Bern grosse Bedeutung bekommen. 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Bern erstmals ein eigentliches Massnahmenprogramm Wohnen verabschiedet. Das Thema Wohnen hat auch in den gemeinderätlichen Legislaturzielen der vergangenen zwölf Jahre hohe Priorität genossen. Im Lichte des Bevölkerungsrückgangs seit den 1960er Jahren stand zu Beginn des neuen Jahrhunderts die Schaffung von Wohnraum für gute Steuerzahler im Vordergrund. Schon in der nächsten Legislatur wurde die Zielsetzung bedeutend umfassender definiert. Sie sieht heute vor, dass die Stadt über ein angemessenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen verfügen soll (Gemeinderat Stadt Bern 2013).

Die gesteigerte Wohnbautätigkeit und das damit verbundene Wachstum der Bevölkerung sind als Erfolg dieser Politik zu werten. Verschiedene Wohnbedürfnisse können aber bei der aktuellen Wohnungsmarktsituation nicht umfassend befriedigt werden. Umso wichtiger ist es, dass Städte eine aktive Rolle einnehmen und ihre räumlichen Kompetenzen ausreizen. Im gemeinderätlichen Bericht Wohnstadt Bern 2012 (Gemeinderat Stadt Bern, 2010) werden die Handlungsmöglichkeiten im Bereich Wohnbauförderung aufgezeigt. Neben der Schaffung von Wohnraum sind für die Wohnstadt Bern auch wohnbegleitende Themen wie qualitätsvolle Aussenräume, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur oder Verkehrsinfrastrukturen von grosser Bedeutung.

**Abb. 9: Im Artikel erwähnte Wohnbauprojekte in der Stadt Bern**



*Quelle: Vermessungsamt, Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern*

### *Wohnangebot vergrössern*

Ziel des Gemeinderates ist es, dass die Stadt Bern weiterhin angemessen wächst. Voraussetzung dazu ist neben der Bebauung verschiedenster baureifer Areale wie Mutachstrasse, Warmbächliweg KVA oder der restlichen Baufelder in Brünen das Bereitstellen von planerischen

Voraussetzungen für die Schaffung von weiterem Wohnraum. So soll beispielsweise die Einzonung des Viererfelds und des Mittelfelds oder die Umzonung des Areals an der Reichenbachstrasse 118, dem bisherigen Ausbildungszentrum Pflege, zur Volksabstimmung gebracht werden (vgl. Abb. 9).

Vor der Erschliessung neuer Baugebiete auf der grünen Wiese geht es darum, die vorhandenen Reserven innerhalb des bebauten Gebietes zu nutzen. Studien des Stadtplanungsamts haben ergeben, dass das Potenzial unternutzter bebauter Areale in der Stadt Bern theoretisch beachtlich (über 500 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche), dessen Realisierungswahrscheinlichkeit aber eher klein ist. So erschweren beispielsweise kleinteilige Besitzverhältnisse gesamtheitliche Lösungen. Städtebauliche und denkmalpflegerische Einschränkungen reduzieren das Potenzial ebenso wie die Tatsache, dass unternutzte Siedlungen einen besonders hohen Wohnwert haben und entsprechend begehrt sind. Insgesamt dürfte das diesbezügliche Verdichtungspotenzial in der Stadt Bern weniger als 100'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen (Stadtplanungsamt Bern 2007a und b). Dennoch sollten bei Arealen, bei denen Veränderungen anstehen (z.B. energetische Sanierungen) die Verdichtungspotenziale geprüft und ausgeschöpft werden. Beispielhaft erfolgt dies zurzeit beim Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd.

Bedeutend grösser sind die Potenziale bei der Umnutzung von ehemaligen Industriearealen und Infrastrukturanlagen. Mit der Ergänzung des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) um das Kapitel „Verlagerung von Infrastrukturanlagen zu Gunsten des Wohnens“ hat der Gemeinderat der Stadt Bern (2004) die Grundlagen für die Schaffung von bedeutenden Wohnbaupotenzialen erarbeitet: Auf dem ehemaligen Werkhof des städtischen Tiefbauamtes an der Brunnmattstrasse wurde kürzlich die Wohnüberbauung Brunnmatt-Ost erstellt. Weiterer Wohnraum wird in Zukunft auch beim Tramdepot Burgernziel, auf dem Areal der KVA am Warmbächliweg, in der Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse und auf dem Gaswerkareal entstehen. Die vollständige Übersicht über alle aktuellen und zukünftigen Wohnbauprojekte in der Stadt Bern findet sich unter [www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt).

### *Wohnumfeld aufwerten*

Die Überbauung von Industriearealen, Infrastrukturstandorten und Baulücken hat zwar zu einer baulichen, bisher aber noch zu wenig zu einer bevölkerungsmässigen Verdichtung geführt. Der steigende Wohnflächenverbrauch ist neben dem Bevölkerungswachstum denn auch einer der Hauptgründe für die derzeitige Wohnungsknappheit. Die zukünf-

tige Verdichtung des Stadtraumes muss deshalb vermehrt auch mit dem Ziel einer Dämpfung des Wohnflächenverbrauchs verknüpft werden. Dies kann einerseits durch eine höhere Belegung der Wohnungen und andererseits durch den Bau flächenmässig kleinerer Wohnungen erreicht werden.

Eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs sind jedoch nur erfolgversprechend, wenn gleichzeitig eine Aufwertung des Wohnumfelds erfolgt. Mit qualitativ hochwertig gestalteten und ausgestatteten Aussenräumen können kleine Wohnflächen teilweise kompensiert werden. Auch ein attraktives und vielfältiges Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und -flächen wie Mehrzweckräume, Gästezimmer oder Dachterrassen stellt einen Anreiz zum Verzicht auf Wohnfläche dar.

**Foto 2: Begegnungszonen in den Quartieren schaffen ein familienfreundliches Wohnumfeld**



*Bild: Abteilung Stadtentwicklung*

Diesbezüglich exemplarisch ist die Planung Mutachstrasse, bei der 110 Wohnungen in einem zentral gelegenen und optimal mit dem öffentlichen Verkehr (Tram Bern West) erschlossenen Quartier geplant sind. Angrenzend an das Areal ist ein öffentlich zugänglicher Grünraum vorgesehen, welcher wiederum Teil des zukünftigen Stadtteilparks beim Schloss Holligen werden soll. Zusätzlich wird heute der als Fahrstrasse genutzte Abschnitt der Mutachstrasse zu einem autofreien Fuss- und Veloweg herabgestuft.

Die Wohnungen beim Wohnbauprojekt an der Mutachstrasse verfügen über kompakte Grundrisse. So sollen beispielsweise Erschliessungsflächen räumlich in den Wohnbereich integriert und auf eine zweite Nasszelle verzichtet werden. Vorgesehen ist auch eine Art ‚Room-Sharing‘, bei welchem gemeinschaftliche Räume wie Gästezimmer/ Gästestudio mit Putzservice oder Hobbyraum durch die Mieterschaft gemeinsam genutzt werden. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen also eine Art Wohngemeinschaft bilden und so auch den sozialen inneren Zusammenhalt stärken.

### *Vielfalt gewährleisten*

Eine vielfältig durchmischte Wohnbevölkerung ist Bestandteil und Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Es ist deshalb von grosser Bedeutung, dass Bern eine Wohnstadt für alle bleibt. Gefördert werden soll ein Wohnangebot, das allen Einkommens- und Altersgruppen dient und vielfältige Wohnbedürfnisse abdeckt.

Von den insgesamt rund 75 000 Wohnungen in der Stadt gehören rund 2000 der Stadt Bern. Die Stadt Bern kann mit ihrem eigenen Portfolio also nur einen begrenzten direkten Einfluss auf das Wohnangebot wahrnehmen. Viele Wohnungen des städtischen Portfolios verfügen über einen einfachen Ausbaustandard und tiefe Mietpreise. Gemeinnützige Wohnbauträger können dank der Anwendung der Kostenmiete langfristig günstigen Wohnraum in der Stadt anbieten. In der Stadt Bern besitzen gemeinnützige Trägerschaften knapp 8000 Wohnungen, was rund 10% des gesamten Wohnungsbestands entspricht (Abteilung Stadtentwicklung, 2012). Mit der Annahme der Initiative ‚Für bezahlbare Wohnungen‘ durch die Stimmberechtigten der Stadt Bern im Mai 2014 wird in Zukunft in neuen Wohnzonen ein Drittel des Wohnraums preisgünstig oder von gemeinnützigen Trägerschaften erstellt. Damit soll die Anzahl bezahlbarer Wohnungen in der Stadt Bern langfristig erhöht werden.

### *Langfristig denken*

Erfolgreiche Politik setzt Weitsicht voraus. Mit der Strategie 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Bern (2009) mittelfristige Entwicklungsziele erarbeitet. So soll die Stadt Bern bis 2020 Wohnraum für 140 000 Menschen verfügen. Die Strategie 2020 dient der Stadtregierung als Kompass und Orientierung für die Legislaturplanung und zeigt auf, wie sich Bern bis ins Jahr 2020 zu einer Stadt mit sehr hoher Lebensqualität und sicheren Arbeitsplätzen sowie zu einer Stadt des ökologischen Umbaus und zu einem dynamischen politischen Zentrum weiterentwickeln soll.

Die Zeit ist reif, um über das Jahr 2020 hinaus Zukunftsperspektiven für die Stadt Bern zu entwickeln. Ein erster Schritt dazu ist die Revision des Stadtentwicklungskonzepts aus dem Jahr 1995 (STEK 95). Mit dem neuen STEK 2015 soll die langfristige räumliche Entwicklung der Stadt Bern aufgezeigt werden. Dies ist nur möglich, wenn auch neue quantitative und qualitative Wachstumsziele politisch diskutiert und abgesegnet werden. Bereits heute ist absehbar, dass die verbleibenden Wohnbaupotenziale in der Stadt Bern nicht genügen, um den langfristigen Wohnraumbedarf zu decken. Das STEK 2015 wird die Frage beantworten müssen, wie sich die Stadt Bern räumlich ausdehnen und nachhaltig weiterentwickeln kann: Zur Diskussion steht eine Stadterweiterung im Osten und im Westen der Stadt.

## **Literaturverzeichnis**

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, 2012a: Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Bern. In: WohnstadtBern. Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik der Stadt Bern, Ausgabe Nr. 23, Mai 2012, Bern.

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, 2012b: Wohnungsmarktbeobachtung, Der Berner Wohnungsmarkt 2010. Januar 2012, Bern.

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, 2010: Das grenzüberschreitende Quartier Weissenstein-Neumatt und seine Bewohnerinnen und Bewohner. Juli 2010, Bern.

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, 2008: Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner. April 2008, Bern.

- Bähler, Anna, 2003: Von der Altstadt in der Aareschlaufe zur Stadtregion. In: Barth, Robert et al. (Hrsg.): Bern – die Geschichte der Stadt im 19. Und 20. Jahrhundert. Stadtentwicklung, Gesellschaft, Wirtschaft, Politik, Kultur. Bern.
- Basel-Stadt, Stadt Bern, Stadt Luzern, Stadt St.Gallen, Stadt Winterthur, Stadt Zürich (Hrsg.) 2012: Städtevergleich Mobilität, Vergleichende Betrachtung der Städte Basel, Bern, Luzern, St.Gallen, Winterthur und Zürich, Kloten.
- Bundesamt für Wohnungswesen, 2012a: Personenfreizügigkeit und Wohnungswesen, Mittelland, Entwicklungen 2011 unter <http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00334/index.html> [06.02.2013].
- Bundesamt für Wohnungswesen, 2012b: „Günstiger“ Mietwohnungsbau ist möglich. Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte. (Technischer Bericht vom 30. Juni 2012) Bern.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 2013: Legislaturrichtlinien 2013–2016.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 2010: Wohnstadt Bern 2012. Januar 2010, Bern.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 2009: Strategie Bern 2020.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 2004: Räumliches Stadtentwicklungskonzept Bern 1995. Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern. Ergänzung 2004, Bern.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 1995: Räumliches Stadtentwicklungskonzept 1995. Juli 1995, Bern.
- Gemeinderat der Stadt Bern, 1982: Umwelt, Stadt und Verkehr. Kurzbericht zu den Verkehrskonzepten der Stadt Bern, Bern.
- Homegate 2013: [homegate.ch](http://www.homegate.ch)-Mietindex unter <http://www.homegate.ch/mieten/immobilie-suchen/mietindex> [07.02.2013].

Lüthi, Christian/ Meier, Bernhard (Hrsg.), 1998: Bern – eine Stadt bricht auf. Schauplätze und Geschichten der Berner Stadtentwicklung zwischen 1798 und 1998. Bern.

Rérat, Patrick/ Piguet, Etienne/ Söderström, Ole/ Besson, Roger, 2008: Back to the City? Étude de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes suisses. Université de Neuchâtel et le Fonds national suisse: Neuchâtel.  
[http://www2.unine.ch/files/content/sites/inst\\_geographie/files/shared/pdf/btcrapportfinal.pdf](http://www2.unine.ch/files/content/sites/inst_geographie/files/shared/pdf/btcrapportfinal.pdf) [26.09.2012].

Stadtgrün Bern, 2013: Wohnumfeldverbesserungen.  
<http://www.bern.ch/stadtverwaltung/tvs/stadtgruen/gruenraumgestaltung/wuv> [01.02.2013]

Stadtplanungsamt Bern, 2007a: Bauliche Verdichtung in Bern. Theoretische Grundlagen und Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand. November 2007, Bern.

Stadtplanungsamt Bern, 2007b: Bauliche Stadtentwicklung Wohnen. Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau. Dezember 2007, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2011: Bevölkerungsbefragung 2011. November 2011, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2012: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern. Berichtsjahr 2011, Ausgabejahr 2011, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2013: Strukturerhebung 2010 – Resultate zu Bildung und Beruf. Februar 2013, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2014: die Wohnbevölkerung der Stadt Bern 2013. März 2014, Bern.

Wüest & Partner, 2012: Immo-Monitoring 2013. Herbstausgabe, Oktober 2012, Zürich.

Wüest & Partner, 2002: Immo-Monitoring 2003, 1 Wohnungsmarkt, Oktober 2002, Zürich.